

# BEELDKWALITEITPLAN WATERFRONT FASE 3

9 januari 2020



### *Doel*

In dit document worden de richtlijnen beschreven voor de vormgeving van de bebouwing in het stedenbouwkundig plan voor 'Waterfront fase 3'. Dit document geeft een ruimtelijk kader op basis waarvan architecten de woningen in het plan kunnen gaan ontwerpen. Daarnaast geeft het dit document criteria waaraan de supervisor deze bouwplannen kan toetsen.

### *Project Waterfront*

Harderwijk is van oudsher onlosmakelijk met het water verbonden. In vroeger tijden vormden handel en visserij een belangrijke bron van inkomsten. Na de aanleg van de Afsluitdijk en de drooglegging van Flevoland ligt de stad aan het Wolderwijd en het Veluwemeer. Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw werd de historische binnenstad geleidelijk van het water afgesneden door de toenemende druk van bedrijvigheid en recreatie en de hiermee samenhangende verkeers- en parkeerproblemen. Aan de binnenstad grensde het verouderde en vervuilde industrieterrein Haven. Om het tij te keren ontwikkelt gemeente Harderwijk, in nauwe samenwerking met andere partijen, het project Waterfront. Een veelomvattend project dat de stad volop toekomst biedt als toeristische trekpleister, als aantrekkelijke woonstad en als regionaal economisch centrum. Met het Waterfront wordt de relatie tussen de stad en het water hersteld en ontstaat een nieuwe aantrekkelijke kustlijn die berekend is op de eisen van de moderne tijd, met respect voor de natuur en het historische karakter van Harderwijk.

Na de verplaatsing van bedrijven van het oude bedrijventerrein Haven naar het nieuwe bedrijventerrein Lorentzhaven en het gereedkomen van de sanering van de bodem (fase 1), worden er attractieve woonmilieus aan het water gerealiseerd, alsmede recreatieve en andere commerciële functies in het boulevardgebied (fase 2). De gemeente Harderwijk heeft het voornemen vanaf 2020 te starten met de bouw van woningen in het gebied fase 3 van het Waterfrontproject. Het gaat in totaal om circa 750 woningen. Met het realiseren van deelgebieden "Stadswerven" en "Kades" ontstaat er een gevarieerd woonmilieu dicht bij de binnenstad van Harderwijk. Hoewel het programma hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen en appartementen bestaat, is er ook (beperkt) ruimte voor het realiseren van commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.

### *Beschrijving stedenbouwkundig plan Waterfront fase 3*

Fase 3 van het Waterfront, bestaand uit de plandelen Stadswerven en de Kades, dient een levendige en multifunctionele buurt te worden. Fase 3 maakt duidelijk onderdeel uit van het complete Waterfront, maar met name de Stadswerven vormt ook een logisch verlengstuk van de historische binnenstad. In het gebied zullen overwegend woningen komen. Toch is het wenselijk geen monofunctionele buurt te maken. In het gebied zal plaats zijn voor diverse voorzieningen zoals bijvoorbeeld (para)medische voorzieningen, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, kleinschalige detailhandel en incidenteel horeca (lunchroom). Het gebied moet aantrekkelijk worden voor de toekomstige bewoner, maar ook voor alle Harderwijkers en voor toeristen. Hiertoe dient de openbare ruimte van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. Langs de Vissershaven en Lelyhaven worden brede openbare kades ontwikkeld waarlangs geflaneerd kan worden. Daarnaast is er ook ruimte om incidenteel in deze havens op historische schepen functies toe te voegen, zoals bijvoorbeeld lichte horeca (restaurant) of een bed & breakfast.

De gewenste levendigheid en de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied wordt versterkt door de doorvaarbaarheid te vergroten. Zo komt er een doorvaarbare verbinding tussen de Vissershaven en de Lelyhaven. Deze nieuwe watergang kan gebruikt worden door kleine vaartuigen met een geringe hoogte, zoals sloepen. Er zullen geen ophaalbruggen worden geplaatst, maar vaste bruggen. Daarnaast zal het gebied 'de Kades' doorvaarbaar gemaakt worden. Op deze wijze is de verbinding met het water in het gehele plan duidelijk voelbaar.



### **Plandeel Stadswerven**

Stadswerven sluit qua sfeer en stedenbouwkundige opzet het meest aan bij de binnenstad. Het uitgangspunt is de ontwikkeling van een gebied met gesloten bouwblokken, waarbinnen ruimte is voor parkeren. De kades in dit gebied zijn openbaar, de woningen zijn met hun voorzijde op het water gericht. Door het toevoegen van een centraal gelegen noord – zuid verbinding in het gebied ontstaat een stratenpatroon dat aansluit bij het gewenste beeld van de kleinschaligheid van de binnenstad. Centraal in het gebied zal een pleinvormige ruimte worden ontwikkeld. Haaks op dit plein is ruimte voor een tweetal (senioren)hofjes. Zowel het plein als de (senioren)hofjes worden autoluw, zodat hier een prettig verblijfsgebied ontstaat. Rondom de molen, langs de Lelyhaven en de Vissershaven is in de beganegrondplint ruimte voor voorzieningen. In het bestemmingsplan wordt voor de bebouwing langs de Lelyhaven en de Vissershaven de mogelijkheid tot vestiging van deze functies geboden. De gebouwen krijgen een flexibele begane grond indeling met een grotere verdiepingshoogte (circa 4 meter). De markt kan dan zelf bepalen of in deze gebouwen op de begane grond voorzieningen gerealiseerd worden, of dat deze ruimte toegevoegd wordt aan de bovenliggende woning.



## **Criteria Stadswerven**

### *Typologie*

- Wonen in een historische binnenstad;

### *Architectuur en sfeer*

- Een grote verscheidenheid aan grachtenpanden en herenhuizen;

### *Ritme en schaal*

- Geen herhaling maar individualiteit;
- Eenheden hebben de maat van huizen verticale eenheden circa 5-10 meter breed;

### *Plastiek*

- Beperkte plastiek (verspringingen, erkers, loggia's, licht overhangende gevels);
- Geen volledig aangehangen balkons, balkons maximaal 1 meter uit de gevel;

### *Accenten*

- Hoeken (licht) accentueren / verbijzonderen;
- Hoeken dienen gesloten te worden.

### *Materiaal*

- Basismateriaal is metselwerk in natuurlijke aardse tinten in een rijke detaillering;
- Beperkt panden in een ander materiaal (indicatief 20% afwijking);

### *Gevels*

- In dit deelgebied ligt de goothoogte overwegend op de tweede verdieping;
- Door te "spelen" met de kapvorm ontstaat een afwisselend gevelbeeld;
- De gevels zijn klassiek symmetrisch (traditioneel);
- Verhoogde of dubbel hoge begane grond in bebouwing toepassen langs de Vissershaven en de Lelyhaven. Incidenteel kunnen hier ook trapjes naar de voordeur worden gemaakt;
- Eventuele opties in de voorgevel (erkers, dakkapellen, dakramen etc) dienen mee ontworpen te worden;

### *Dakrand*

- Verschillen in hoogte mogelijk;
- Diversiteit in gevelbeëindiging en (kap)vorm;
- Kappen met dakpannen uitvoeren in keramische pannen of leien oranje/rood of antraciet / zwart;
- Zonnepanelen integreren in het dakvlak en in een rustig, rechthoekig legpatroon;
- Installaties dienen geïntegreerd te worden in het ontwerp;

### *Erfafscheidingen*

- Veel zorg besteden aan de erfafscheidingen tussen privé-tuinen en openbaar gebied. De erfafscheiding dient in het woningontwerp meegenomen te worden en vormgegeven te worden als tuinmuur of berging;

### *Situering*

- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte, zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dragen bij aan de vorming van een aantrekkelijke straatwand;
- Zijgevels die grenzen aan een straat moeten worden vormgegeven als een aantrekkelijke straatgevel met uitstraling en openheid;
- Er dient woonprogramma (eten/wonen/keuken) gerealiseerd te worden aan de straat;
- Bergingen zijn niet toegestaan in de voorgevel.



## Referenties Stadswerven



### *Gevelstenen*

Het toepassen van gevelstenen is een oud gebruik. Het dateert uit de tijd dat er nog geen huisnummers werden toegepast. Een woning was herkenbaar aan (onder meer) de gevelsteen en vertelde vaak iets over (het beroep van) de bewoner. Daarmee kreeg iedere woning een eigen gezicht. Ook in de Harderwijkse binnenstad is een aantal huizen voorzien van een gevelsteen. En dat ziet de gemeente graag terug het Waterfront. In het reeds gerealiseerde Waterfront zijn dergelijke gevelstenen in de gevels van meerdere woningen geplaatst. Ook voor het plandeel Stadswerven is het wenselijk meerdere woningen van een dergelijke gevelsteen te voorzien. Bij individuele koopwoningen kan de koper hier zelf voor zorgen. Bij projectmatige bouw dient een gevelsteen in het ontwerp meegenomen te worden. Meer informatie is te vinden op onderstaande webpagina.

<http://www.waterfrontharderwijk.nl/wonen/wonen-in-waterfront/gevelstenen-174/>



CONCEPT



### **Plandeel De Kades**

Plandeel De Kades krijgt meer een industrieel en grootstedelijk karakter. De maat en schaal van de gebouwen en bouwblokken is hier groter dan in het gebied 'Stadswerven'. In het gebied De Kades wordt een woonmilieu gecreëerd rond verschillende watergangen. Deze watergangen zijn onderling met elkaar verbonden en bevaarbaar voor kleine bootjes (tot 1.40 m hoog). Zo veel mogelijk woningen in dit gebied zijn georiënteerd op het water. In het deelgebied is metselwerk, in meerdere kleuren, het gangbare bouw materiaal. Het gebied is in de architectuur minder historisch van opzet dan het gebied Stadswerven. De gebouwen zijn hier kloeker en refereren meer aan de grotere maat van het water. Pakhuizen en industriële havengebouwen vormen hier een inspiratie voor de architectuur. De bebouwing langs N302 dient een uitgesproken en hoogwaardige uitstraling te krijgen om zo het visitekaartje van de stad Harderwijk te worden. De Kades is verdeeld in 4 deelgebieden met elk hun eigen licht afwijkende beeldkwaliteitscriteria.

### **Deelgebied N302**



## **Criteria deelgebied N302**

### *Typologie*

- Industrieel wonen aan havens;

### *Architectuur en sfeer*

- Een grote verscheidenheid aan robuuste eigentijdse pakhuizen. De referentiearchitectuur is nautisch en industrieel;

### *Ritme en schaal*

- Geen herhaling maar individualiteit;
- Gebouwen bestaan uit verticale eenheden van circa 10 – 30 meter breed;
- Sterke individualiteit in de grote maat;

### *Plastiek*

- Naar N302 behoorlijke mate van plastiek aanwezig. Elk pand heeft een eigen uniek karakter;
- Naar de overige straten een beperkte plastiek (verspringingen, erkers, loggia's, licht overhangende gevels);
- Geen volledig aangehangen balkons;

### *Accenten*

- Hoeken (licht) accentueren / verbijzonderen;

### *Materiaal*

- Basismateriaal is metselwerk in natuurlijke aardse tinten in een rijke detaillering;
- Beperkt panden in een ander materiaal (indicatief 30% afwijking);

### *Gevels*

- De panden krijgen twee voorkanten, zowel langs de N302 als langs de binnenzijde van het gebied;
- De gevelindeling mag een eigentijds karakter krijgen;

### *Dakrand*

- Diversiteit in gevelbeëindiging en (kap)vorm;
- Zonnepanelen integreren in het dakvlak en in een rustig, rechthoekig legpatroon;
- Installaties dienen geïntegreerd te worden in het ontwerp;
- Inrichting van verhoogde voorruimte (boven parkeerkelder) integraal mee ontwerpen;

### *Erfafscheidingen*

- Veel zorg besteden aan de erfafscheidingen tussen privé-tuinen en openbaar gebied;

### *Situering*

- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte, zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dragen bij aan de vorming van een aantrekkelijke straatwand;
- Panden langs N302 hebben twee voorkanten. Dit dient in de architectuur goed tot uiting te komen, langs de N302 bepalen deze gebouwen het gezicht van de stad;
- Zijgevels die grenzen aan een straat moeten worden vormgegeven als een aantrekkelijke straatgevel met tenminste een raamopening (bij voorkeur ook een voordeur of meerdere ramen).

## Referenties deelgebied N302





## Deelgebied Burgemeester de Meesterstraat



### **Criteria deelgebied Burgemeester de Meesterstraat**

#### *Typologie*

- Industrieel wonen aan havens;
- Karakter van een stadsstraat, entree van het centrum;

#### *Architectuur en sfeer*

- Een beperkte verscheidenheid aan robuuste eigentijdse pakhuizen;
- De referentiearchitectuur is nautisch en industrieel;

#### *Ritme en schaal*

- Geen herhaling maar individualiteit;
- Creëren van een rustig straatbeeld, de panden zijn onderling duidelijk familie van elkaar;
- Gebouwen bestaan uit verticale eenheden van circa 10 – 20 meter breed;

### *Plastiek*

- Naar Burgemeester de Meesterstraat behoorlijke mate van plastic aanwezig. Veelvuldig toepassen van erkers en balkons;
- Naar de overige straten een beperkte plastic (verspringingen, erkers, loggia's, licht overhangende gevels);

### *Accenten*

- Hoeken (licht) accentueren / verbijzonderen;

### *Materiaal*

- Basismateriaal is metselwerk in rood / bruine kleur in een rijke detaillering;
- Beperkt panden in een ander materiaal (indicatief 30% afwijking);

### *Gevels*

- De panden krijgen twee voorkanten, zowel langs de Burgemeester de Meesterstraat als langs de binnenzijde van het gebied;
- De gevelindeling mag een eigentijds karakter krijgen;

### *Dakrand*

- Diversiteit in gevelbeëindiging en (kap)vorm;
- Zonnepanelen integreren in het dakvlak en in een rustig, rechthoekig legpatroon;
- Installaties dienen geïntegreerd te worden in het ontwerp;
- Inrichting van verhoogde voorruimte (boven parkeerkelder) integraal mee ontwerpen;

### *Erfafscheidingen*

- Veel zorg besteden aan de erfafscheidingen tussen privé-tuinen en openbaar gebied;

### *Situering*

- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte, zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dragen bij aan de vorming van een aantrekkelijke straatwand;
- Panden langs de Burgemeester de Meesterstraat hebben twee voorkanten. Dit dient in de architectuur goed tot uiting te komen;
- Zijgevels die grenzen aan een straat moeten worden vormgegeven als een aantrekkelijke straatgevel met tenminste een raamopening (bij voorkeur ook een voordeur of meerdere ramen).

### Referenties deelgebied Burgemeester de Meesterstraat





## Deelgebied de Eilanden



### **Criteria deelgebied de Eilanden**

#### *Typologie*

- Industrieel wonen aan havens;

#### *Architectuur en sfeer*

- Een grote verscheidenheid aan robuuste eigentijdse pakhuizen. De referentiearchitectuur is nautisch en industrieel;

#### *Ritme en schaal*

- Geen herhaling maar individualiteit;
- Gebouwen hebben de maat van 'stadshuizen', verticale eenheden circa 8-14 meter breed;

### *Plastiek*

- Naar de binnenzijde van 'de Eilanden' behoorlijke mate van plastic aanwezig. Elk pand heeft een eigen uniek karakter;
- Naar het water een beperkte plastic (verspringingen, erkers, loggia's, licht overhangende gevels);
- Geen volledig aangehangen balkons;

### *Accenten*

- Hoeken (licht) accentueren / verbijzonderen;

### *Materiaal*

- Basismateriaal is metselwerk in natuurlijke aardse tinten in een rijke detaillering;
- Beperkt panden in een ander materiaal (indicatief 30% afwijking);

### *Gevels*

- De panden krijgen twee voorkanten, zowel naar de binnenzijde van 'de Eilanden' als lang het water;
- De gevelindeling mag een eigentijds karakter krijgen;

### *Dakrand*

- Diversiteit in gevelbeëindiging en (kap)vorm;
- Zonnepanelen integreren in het dakvlak en in een rustig, rechthoekig legpatroon;
- Installaties dienen geïntegreerd te worden in het ontwerp;

### *Erfafscheidingen*

- Veel zorg besteden aan de erfafscheidingen tussen privé-tuinen en openbaar gebied;

### *Situering*

- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte, zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dragen bij aan de vorming van een aantrekkelijke straatwand;
- Zijgevels die grenzen aan een straat moeten worden vormgegeven als een aantrekkelijke straatgevel met tenminste een raamopening (bij voorkeur ook een voordeur of meerdere ramen).

### Referenties deelgebied de Eilanden





## Deelgebied Driehoekig blok



### **Criteria deelgebied Driehoek**

#### *Typologie*

- Wonen aan havens;

#### *Architectuur en sfeer*

- Een grote verscheidenheid aan robuuste eigentijdse stadshuizen. De referentiearchitectuur is nautisch en industrieel;

#### *Ritme en schaal*

- Geen herhaling maar individualiteit;
- Eenheden hebben de maat van 'individuele stadshuizen', verticale eenheden circa 5-10 meter breed;

### *Plastiek*

- Beperkte plastic aanwezig (verspringingen, erkers, loggia's, licht overhangende gevels). Elk pand heeft een eigen uniek karakter;
- Geen volledig aangehangen balkons;

### *Accenten*

- Hoeken (licht) accentueren / verbijzonderen;
- Hoeken dienen gesloten te worden;

### *Materiaal*

- Basismateriaal is metselwerk in diverse kleuren in een rijke detaillering;
- Beperkt panden in een ander materiaal (indicatief 30% afwijking);

### *Gevels*

- Door te "spelen" met de goothoogte ontstaat een afwisselend gevelbeeld;
- De gevelindeling mag een eigentijds karakter krijgen;

### *Dakrand*

- Verschillen in hoogte mogelijk;
- Diversiteit in gevelbeëindiging en (kap)vorm;
- Zonnepanelen integreren in het dakvlak en in een rustig, rechthoekig legpatroon;
- Installaties dienen geïntegreerd te worden in het ontwerp;

### *Erfafscheidingen*

- Veel zorg besteden aan de erfafscheidingen tussen privé-tuinen en openbaar gebied.

### *Situering*

- Panden zijn gericht naar de openbare ruimte, zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare weg dragen bij aan de vorming van een aantrekkelijke straatwand;
- Zijgevels die grenzen aan een straat moeten worden vormgegeven als een aantrekkelijke straatgevel met tenminste een raamopening (bij voorkeur ook een voordeur of meerdere ramen).

### Referenties deelgebied Driehoek

